

Guayaquil, mayo 30 del 2006

103.950

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el Informe de Auditoría Externa practicado a los Estados
Financieros cortados al 31 de diciembre del 2005 de compañía:

PENCILCORP S.A. – Expediente No. 103950
RUC # 0992185937001

Sin otro particular,

Atentamente,



Marlene Roblero Saad
Auditora Externa
SC-RNAE-2-279





MARLENE ROBLERO SAAD

**CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE**

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9

TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453

E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

PENCILCORP S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2005
e informe de la Auditoría Externa**





MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PENCILCORP S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **PENCILCORP S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PENCILCORP S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Marlene Roblero Saad
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279
Abril 13 del 2006

Federico Armijos Bonilla
Licencia Profesional No. 10713



PENCILCORP S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	135,921.02
INVERSIONES TEMPORALES	1,897.43
CUENTAS POR COBRAR (Nota B)	532,902.20
INVENTARIOS (Nota C)	1,388,978.06
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,059,698.71
FIJO NETO (Nota D)	17,261.92
OTROS ACTIVOS (Nota E)	297.90
TOTAL DEL ACTIVO	2,077,258.53

PASIVO	
CORRIENTE	
DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota F)	451,484.96
CUENTAS POR PAGAR (Nota G)	692,173.35
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota H)	13,216.36
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,156,874.67
PASIVO NO CORRIENTE	
PASIVO A LARGO PLAZO	0.00
PASIVO DIFERIDO (Nota I)	905,183.06
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	905,183.06
TOTAL DEL PASIVO	2,062,057.73
PATRIMONIO NETO (Nota J)	15,200.80
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,077,258.53

Ver notas a los estados financieros



PENCILCORP S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

	US\$
INGRESOS (Nota K)	
VENTAS	4,470,714.74
OTROS INGRESOS	<u>102,307.29</u>
TOTAL INGRESOS	<u>4,573,022.03</u>
EGRESOS	
COSTOS (Nota L)	4,478,387.74
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota M)	50,742.53
GASTOS FINANCIEROS (Nota M)	23,901.52
GASTOS DE VENTAS (Nota M)	4,737.05
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES	<u>4,826.73</u>
TOTAL EGRESOS	<u>4,562,595.57</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	10,426.46
MENOS: 25% IMPUESTO RENTA 2005	<u>4,250.93</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	<u>6,175.53</u>

Ver notas a los estados financieros



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

3

PENCILCORP S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

AÑO	CONCEPTOS	CAPITAL	UTILIDAD (PÉRDIDA) AÑOS ANTER.	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
2004	SALDO ENERO 1 DEL 2003	800.00	253.25	-367.52	685.73
	TRANSFERENCIA PÉRDIDA 2003		-367.52	367.52	0.00
	UTILIDAD DEL EJERCICIO			7,025.33	7,025.33
		800.00	-114.27	7,025.33	7,711.06
2005	TRANSFERIMOS A RESULTADOS DE AÑOS ANTERIORES		7,025.33	-7,025.33	0.00
	AJUSTES AÑOS: 2002 - 2003		1,314.21		1,314.21
	UTILIDAD DEL EJERCICIO			6,175.53	6,175.53
	TOTAL	800.00	8,225.27	6,175.53	15,200.80



PENCILCORP S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFFECTIVO RECIBIDOS DE CLIENTES		4,447,088.90
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
DISMINUCIÓN DE INVERSIONES TEMPORALES	1,219.51	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-73,437.03	
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	2,589,804.81	
INCREMENTOS DE ACTIVOS FIJOS	-3,101.60	
DISMINUCION DE OTROS ACTIVOS	480,260.00	
DISMINUCION DE DOCUMENTOS POR PAGAR	-883,592.14	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	-530,357.11	
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	6,082.55	
AJUSTE CUENTAS PATRIMONIALES	1,314.21	
COSTOS DE VENTAS	-4,478,387.74	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-45,896.67	
GASTOS DE VENTAS	-4,737.05	
GASTOS FINANCIEROS	-23,901.52	
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES	<u>-4,826.73</u>	-2,969,556.51
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		102,307.29
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
DISMINUCION DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES		<u>-1,741,900.78</u>
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		-162,061.10
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>297,982.12</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>135,921.02</u> 



PENCILCORP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

	<u>US\$</u>
<u>FUENTES DE FONDOS</u>	
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	162,061.10
DISMINUCIÓN DE INVERSIONES TEMPORALES	1,219.51
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	2,589,804.81
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO NETO	5,736.39
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS	480,518.80
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	6,082.55
INCREMENTO DE PATRIMONIO	<u>7,489.74</u>
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>3,252,912.90</u>
 <u>APLICACIÓN DE FONDOS</u>	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	97,062.87
DISMINUCIÓN DE DOCUMENTOS POR PAGAR	883,592.14
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	530,357.11
DISMINUCIÓN DE PASIVO A LARGO PLAZO	5,312.50
DISMINUCIÓN DE PASIVO DIFERIDO	<u>1,736,588.28</u>
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>3,252,912.90</u> 



PENCILCORP S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(expresado en dólares)

	31 de diciembre de	
	2005	2004
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,059,698.71	4,715,721.26
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,156,874.67	2,564,741.37
CAPITAL NETO DE TRABAJO	902,824.04	2,150,979.89
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>-1,248,155.85</u>	



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- Objetivo de la Compañía:

PENCILCORP S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 5 de abril del 2001, Su capital social suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US\$ 1,00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles.

2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2005, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 902.824,04. Los resultados del año arrojan una utilidad neta de US\$ 10.426,46 antes del 25% de Impuesto a la Renta.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Inventarios :- Están conformados por: - Villas Terminadas Colinas del Sol - , - Construcciones en Curso que se compone de los Costos Directos de Construcción de III Etapa tales como: cerramiento, enchapes, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias -, - Costos Indirectos de Obras Colinas conformados por: diseños en general, publicidad, fiscalización, permisos e impuestos, costos financieros, y mantenimiento de villas. - Bodega de Materiales.



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Activo fijo.- Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno

Cargos Diferidos.- Está representado por los gastos de constitución y gastos pre-operativos, se amortizan al 20% anual.

Costo de Personal .- El personal administrativo se encuentra a cargo de otra compañía, razones por las que no se registran valores por pagar al IESS, ni provisiones por beneficios sociales a favor de los empleados de la compañía.

Ingresos y gastos.- Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:

		US\$
CLIENTES	1)	101.631,36
EMPLEADOS	2)	32.614,57
ANTICIPO A PROVEEDORES	2)	15.609,87
OTROS	2)	383.046,40
TOTAL		532.902,20

Se compone éste rubro de valores adeudados por clientes, préstamos al personal, anticipos y otros, que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

1) Cuentas por cobrar clientes corresponde a créditos otorgados a clientes calificados por la compañía.

- No incluyen cargos por ventas hechas con posterioridad a la fecha del balance
- Son el resultado de operaciones normales
- Proviene de operaciones de buena fé, en las cuales no se incluyen cargos por concepto de mercaderías remitidas en consignación o a prueba.

2) Comprende valores entregados en calidad de préstamos y anticipos a empleados, proveedores, y; otros.

NOTA C. INVENTARIOS:

Los inventarios de la compañía se componen de: - Villas Terminadas en la Urbanización Colinas del Sol ; Costos Directos e Indirectos por gastos efectuados en la construcción de viviendas tales como: instalaciones eléctricas y sanitarias, cerramiento, y otros. En este rubro se incluye la Bodega de Materiales.



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA C. INVENTARIOS:
(continuación ...)

El inventario tomado al 31 de diciembre del 2005 fue realizado por personal de confianza de la compañía determinándolo por etapas y manzanas. Los inventarios de la compañía están valorizados al costo.

	US\$
<u>INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO</u>	
CONSTRUCCIONES EN CURSO	39.811,08
COSTO INDIRECTO DE OBRAS COLINAS	12.723,60
	<u>52.534,68</u>
<u>INVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS</u>	
VILLAS TERMINADAS COLINAS DEL SOL	1.334.904,37
<u>INVENTARIO DE MATERIALES Y SUMINISTROS</u>	
BODEGA DE MATERIALES	1.539,01
	<u>1.388.978,06</u>
TOTAL	

NOTA D. FIJO:

VER ANEXO A

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 17.261,92 al 31 de diciembre del 2005 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

- La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta.
- Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Enseres 10%, Equipos de Oficina 10%, y; Equipos de Computación 33%. 



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA E. OTROS ACTIVOS:

	US\$
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	580,00
GASTOS PRE-OPERATIVOS	714,02
	1.294,02
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 996,12
TOTAL	297,90

La compañía amortiza los gastos de constitución, y pre-operativos al 20% anual.

NOTA F. DOCUMENTOS POR PAGAR:

	US\$
<u>Préstamos Banco Internacional:</u>	
- Operación No. 100305086 por US\$ 200.000,00 concedido el 19/09/05 para ser cancelado mensualmente en cuotas iguales , con el 8% de interés anual. Vence el 14/09/06	151.484,96
<u>Créditos del Exterior:</u>	
- Leroux Holdings Inc., crédito externo renovado el 8/11/05	150.000,00
- D'Blas Holding S. A. , crédito externo renovado el 31/10/05	150.000,00
	451.484,96



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA F. DOCUMENTOS POR PAGAR:
(continuación ...)

Corresponden a obligaciones contraídas por préstamos realizados a Instituciones Bancarias y Créditos del Exterior para el desenvolvimiento normal de sus actividades.

NOTA G. CUENTAS POR PAGAR:

		US\$
FONDO DE GARANTÍA - CONTRATISTAS		10.946,86
PROVEEDORES		69.592,62
ACCIONISTAS	(1)	611.633,87
TOTAL		692.173,35

Se refiere a deudas contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios.

(1) Corresponde a dineros entregados en calidad de préstamo por el accionista Picart Corp. a la compañía, para el desenvolvimiento normal de sus actividades.

NOTA H. IMPUESTOS POR PAGAR:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2005. , y ha registrado la provisión del 25% de impuesto a la renta por pagar por el año 2005: 



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA H. IMPUESTOS POR PAGAR:
(continuación ...)

	US\$
IMPUESTO RETENIDO I.V.A. 12%	3.171,58
IMPUESTO POR RETENCIONES EN LA FUENTE	5.694,47
IVA COBRADO 12%	1.052,14
25% IMPUESTO RENTA CÍA.	3.298,17
TOTAL	13.216,36

NOTA I. PASIVO DIFERIDO:

Corresponden a dineros recibidos por los clientes para la adquisición de viviendas.

	US\$
<u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u>	
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	752.149,21
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	99.744,70
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	42.597,75
CLIENTES RESCILIADOS	10.691,40
TOTAL	905.183,06



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA J. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2005 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

Resultados.-

- Mantiene utilidades acumuladas por los ejercicios anteriores. Su saldo al 31 de diciembre del 2005 es por US\$ 8.225,27
- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2005 arrojó utilidad por US\$ 6.175,53 después del 25% de impuesto a la renta.

NOTA K. INGRESOS:

	US\$
VENTA DE VILLAS COLINAS DEL SOL	4'461.946,91
VENTAS VARIAS	8.767,83
OTROS INGRESOS	102.307,29
TOTAL	4'573.022,03

Corresponde a las ventas de villas localizadas en las Urbanizaciones Colinas del Sol facturadas entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2005.

El rubro de Otros Ingresos esta conformado por cobro de penalidad a los clientes, intereses ganados en cuentas corrientes, y otros. *D*



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

NOTA L. COSTOS:

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 4'478.387,24 representando el 97.93% sobre el total de ingresos.

NOTA M. GASTOS ADMINISTRATIVOS, FINANCIEROS Y DE VENTAS:

Corresponden a gastos propios generados por la actividad del negocio, al 31 de diciembre del 2005 alcanzaron la suma de US\$ 79.381,10 y representan el 1,73 % sobre el total de los ingresos.

NOTA N. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Pencilcorp S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2005.

NOTA O. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos



PENCILCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2005

ANEXO A

ACTIVOS FIJOS	% DEPREC.	SALDO AL 12/31/2004	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	TOTAL ACTIVOS FIJOS 12/31/2005
FIJO NO DEPRECIABLE					
Terrenos		0.00			0.00
Terrenos G. López		0.00			0.00
TOTAL ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE		0.00	0.00	0.00	0.00
FIJO DEPRECIABLE:					
Equipos de Computación - Licencias Software	33	22,722.08	3,101.60		25,823.68
Muebles de Oficina	10	4,391.89			4,391.89
Equipos de Oficina	10	2,259.00			2,259.00
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE		29,372.97	3,101.60	0.00	32,474.57
TOTAL ACTIVO FIJO		29,372.97	3,101.60	0.00	32,474.57
Menos depreciación acumulada		6,374.66	8,837.99		15,212.65
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		22,998.31	-5,736.39	0.00	17,261.92

(Handwritten signature)